

Quito, 17 de junio de 2020

Señores

SOCIOS

PROYECTAR SOLUCIONES PROYECSOLUTIONS CIA. LTDA.

Ciudad.

Estimados Socios:

Conforme lo establecen los estatutos de la Compañía y en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de Proyectar Soluciones Cia. Ltda., y una vez realizada la revisión correspondiente a la correspondencia, los Libros Sociales, el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias, al igual que la contabilidad de la Compañía, relacionado al ejercicio económico 2019, a continuación, expongo el informe anual de labores conforme lo establecido por los Órganos de Control, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Desarrollo de las Gestiones Realizadas en los Negocios de la Compañía
2. Cumplimiento a Disposiciones de Junta General de Socios
3. Cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias
4. Estado de Resultados y Proyecciones

1. Desarrollo de las Gestiones Realizadas en los Negocios de la Compañía

La economía de Ecuador creció 0,1% en 2019, este leve crecimiento tuvo como impulso el incremento en el consumo de los hogares y el incremento del salario real en 2,1%. Fundamentalmente el buen desempeño de las exportaciones, impulsadas por el crecimiento en exportaciones petroleras, camarón, pescado y otros productos acuáticos contribuyeron a esta mejor posición de la balanza comercial.

Es importante mencionar que la crisis económica, producto del alto endeudamiento externo obligó, al gobierno a intentar eliminar los subsidios a los combustibles, en octubre, lo cual generó una paralización de la economía durante 12 días con las consecuentes afectaciones a los resultados globales.



Para 2020, la estimación de crecimiento de la economía, según el Banco Central se estimaba en 0,7%, sin embargo, esto no consideraba el efecto que tendrá la pandemia de Covid 19, generándose escenarios inciertos que pronostican una disminución entre el 10% y 12% del PIB.

En el sector inmobiliario, el gobierno a través de su programa VIP y VIP formalizó los rangos de precios de las viviendas VIP pudiendo ser de hasta USD. 90.000 lo cual amplía el mercado para este producto que ha sido el que, de alguna manera, se ha mantenido vigente para que el mercado inmobiliario no se detenga.

Sin embargo, el BIESS, que ha sido la Institución Financiera que financia también a los productos VIP, hasta USD 90.000 registró un alto índice de morosidad de la cartera hipotecaria, llegando al 10% de cartera vencida, debiendo realizar reestructura de créditos de 20.000 personas, lo cual indicó en que el nivel de operación de crédito para compra de vivienda disminuya, en relación al 2018, y los Bancos que financian este tipo de productos tengan mayores exigencias en la aprobación de los créditos.

Este escenario es consecuencia de la compleja situación económica del país con índice de riesgo país sobre los 1000 puntos, lo cual ha generado el nerviosismo en los inversionistas locales e internacionales generando un estancamiento en la economía.

La coyuntura de la economía del país, desmejoró lo cual incidió en el portafolio de proyectos que administramos, por un lado no se generaron nuevos proyectos y, la falta de venta de lotes de terreno que comercializaba el Proyecto El Belén hizo, que una vez concluida la primera etapa de la Urbanización, los propietarios, Mutualista Pichincha, decidan no continuar con la segunda etapa. En tal sentido, en este proyecto prestamos los servicios de Gerencia del proyecto y Comercialización hasta el mes de febrero de 2019.

Este evento obligó a reestructurar los costos fijos de la Compañía a fin de poder cubrir las obligaciones corrientes, en tal sentido, se aceptó la renuncia del Gerente de proyecto que se mantenía en nómina y se retomó las actividades de gestión directamente a través del Gerente General.

En esta misma línea, con el cliente, PMJ Arquitectos, con quien veníamos prestando los servicios de Control Presupuestario, se amplió el servicio a Asesoría y Planificación Financiera de la Constructora, incrementándose el tiempo dedicado a



este servicio con presencia a medio tiempo en sus oficinas y, de igual manera incrementado en honorario que cobramos mensualmente.

De igual manera, se desplegaron gestiones para estructurar nuevos proyectos, entre los que podemos mencionar:

- Estructuración del proyecto Edificio 10 de agosto, en la av. 10 de agosto y Naciones Unidas, un edificio de departamentos, en el cual se tenía la posibilidad de prestar los servicios de control presupuestario. Sin embargo, a pesar de que el proceso de estructuración se encontraba ya en proceso de minuta para el cierre de la escritura de constitución del fideicomiso, el Promotor desistió de la decisión de desarrollo del proyecto, ante la incertidumbre del país.

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda de la Compañía asciende a USD 172.640, distribuidas en Banco Pichincha, Señora Ana Egas y préstamos realizados por el Gerente General. Se liquidó el saldo del anticipo no devengado por las ventas en el Belén por USD 8.013, a Mutualista Pichincha, con pagos mensuales de USD 643,41 de abril a diciembre incluidos intereses.

Se generaron Ingresos por USD 41.002,15 y gastos por USD 55.888,84, gastos en los cuales se incluye castigo de cartera del Proyecto Punta Ballena, conforme se detalla más adelante, con lo cual se generó una pérdida de USD 14.888,69.

Es importante el citar que, en el mes de junio, La Contraloría General del Estado realizó un examen especial a los Fideicomisos IESS El Ejido y Portal de Granada, obligando a dedicar muchos tiempo y recursos, con la contratación de un abogado, a fin de dar respuesta a las observaciones planteadas en el borrador preliminar del informe. Una vez revisadas todas las observaciones, en el mes de diciembre se presentó la respuesta con los sustentos debidamente notariados, lográndose que la mayoría de las observaciones se eliminan, sin embargo, quedaba aún dos observaciones únicamente del Fideicomiso IESS El Ejido, ante lo cual, en el mes de febrero de este año, hicimos el descargo de los justificativos del caso.

Hasta el cierre de este informe no se conoce el informe final de la Contraloría, lo cual, a decir del asesor legal, estaría fuera del tiempo que establece la ley para la presentación de dicho informe. Estaremos atentos a la emisión del informe final a fin de conocer el desenlace de este hecho.



Por el lado de las cuentas por cobrar, se han realizado las gestiones correspondientes al seguimiento de cada uno de los procesos en los proyectos: Portal de Granada, IESS El Ejido, Punta Ballena y San Cayetano conforme el siguiente detalle:

Portal de Granada, Una vez que fue enviada a la Corte Provincial el proceso, a fin de que se dirima la competencia, este Ente pidió se siga el debido proceso, es decir que a antes de presentar a la Corte provincial debía existir la negativa tanto del Contencioso Admirativo como de la Unidad Civil, devolviendo el proceso a la Instancia Civil, la cual mediante providencia de 16 de diciembre de 2019, dicta como fecha de la AUDIENCIA PRELIMINAR el 11 de enero de 2021 a las 14:30, en las instalaciones del Complejo Judicial Norte de la ciudad de Quito.

IESS EL EJIDO, Una vez que fue enviado el proceso a la Corte Provincial, a fin de que se dirima la competencia, esta instancia, devolvió el proceso a la Unidad de lo Civil, quien mediante providencia de 17 de diciembre de 2019, se declara que no es competente por lo que eleva el proceso a la Sala Especializada del Contencioso Administrativo de la Corte Nacional de Justicia a fin de que dirima en conflicto de competencia entre el Juez de la Unidad Judicial y el Tribunal del Contencioso Administrativo. Este proceso es ingresado en dicha sala el 2 de enero de 2020.

De igual manera, en el proceso de Habeas Data que el Fideicomiso IESS el Ejido siguió en contra de Proyectar Soluciones, una vez que la Jueza de Primera Instancia y los Jueces de la Corte Provincial ratificaran la negativa a dicha demanda, mediante resolución de 8 de agosto de 2019, la Corte Constitucional inadmite a trámite la acción de protección presentada por el demandante, y pide el archivo de la misma.

Punta Ballena. – Una vez que fue negada la calificación de la demanda como tercería, se coordinó con la Fiduciaria, quien a través del abogado patrocinador ha presentado las impugnaciones y observaciones al desarrollo del proceso, lo cual hasta la fecha de emisión de este informe no se tiene ninguna información adicional. En tal virtud, se ve de difícil recuperación estos valores, por lo que se han realizado el castigo de parte de los valores registrados por cobrar, como se detalla en el informe de los resultados del año.



En el Proyecto San Cayetano, no se ha logrado ningún avance en el proceso de reactivación, La Mutualista Pichincha se encuentra en análisis de los costos necesarios para la culminación de la obra y, en coordinación con la Fiduciaria se encuentran buscando la posibilidad de culminar las obras. Nuestras gestiones están paralizadas hasta cuando nos cancelen los honorarios que nos deben. Estamos atentos en el avance de este proceso.

De igual manera, en el mes de octubre, se presentó ante el SRI el reclamo para la devolución del crédito tributario por anticipo del impuesto a la renta que la Compañía registra en sus estados financieros, por aproximadamente USD 20.000, esto permitirá recuperar un monto aproximado de USD 15.000, en función a la aprobación de justificativos y respaldo que se ha presentado a dicha entidad. En el proceso del trámite correspondiente, en el sistema del SRI, consta que el mismo se encuentra en instancia de Proceso de Acreditación.

En resumen, en el año transcurrido no fue posible generar mayores ingresos que permitan cubrir los costos operativos, razón por la que los gastos se ha disminuido al máximo a fin de no generar mayores pérdidas, ya que el pago de las obligaciones que se debe cumplir. demandan todos los ingresos que se generan.

2. Cumplimiento a Disposiciones de la Junta General de Socios

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Junta de Socios, tanto en lo referente a la parte societaria como a los temas de administración y gestión de la Compañía. De esta manera se realizó la reforma al alcance del Objeto Social de la Compañía, eliminándose la gestión de comercialización y cambiando la estructura administrativa a través de Presidente de la Compañía en lugar del Directorio. Este proceso fue ingresado el 8 de agosto de 2019 e inscrito en el Registro Mercantil el 15 de enero de 2020.

3. Cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias

Se ha constatado que durante el ejercicio económico 2019 se dio cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, al igual que a las resoluciones de la Junta General de Socios. De igual manera se ha verificado que la correspondencia y los Libros Sociales de la Compañía, se conservan de conformidad con las pertinentes



disposiciones legales y reglamentarias, efectuando una correcta administración y custodia de los mismos, lo propio se ha realizado con respecto a las obligaciones laborales y tributarias.

4. Estado de Resultados y Proyección de Negocios

En el año 2019, la Compañía generó un ingreso de USD 41.002,15 producto de la prestación de servicios de Gerencia de Proyectos, Control Presupuestario, Comercialización, Administración de Cartera, Asesorías en estructuración de negocios y otros. Por el lado del gasto, se generaron gastos por USD 55.888,84 con lo cual se generó una pérdida de USD 14.886,69.

A continuación, se detalla el cuadro de ingresos por cada uno de los servicios prestados:

DETALLE DE INGRESOS POR CLIENTE				
SERVICIO	PROYECTO - CLIENTE	HONORARIO	PRESUPUESTADO	VARIACION
Gerencia del proyecto	El Belén	7.064,29	10.514,29	(3.450,00)
Control Presupuestario	PMJ Arquitectos	18.000,00	18.000,00	-
Comercialización	El Belén	-	528,19	(528,19)
Administración de Cartera	El Belén	1.116,44	1.076,29	40,15
Asesoría Financiera	Silvia Pérez	12.000,00	12.000,00	-
ENF Otros Ingresos	Enlace Negocios Fiduciario	2.821,42	-	2.821,42
TOTAL		41.002,15	42.118,77	(1.116,62)

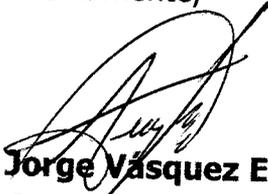
En relación a los ingresos presupuestados, se cumplió con el 97%, sin embargo, por el lado de los gastos, al haber reconocido el gasto de las cuentas por cobrar, al Proyecto Punta Ballena, se generó la pérdida ya citada.

La imposibilidad de generar mayores proyectos, ya que no se cuenta con personal contratado y el Gerente General atiende los que se encuentran activos, obliga a mantener las actividades en estos niveles hasta que se pueda visualizar el desenlace de las demandas que, de ser favorables, nos permitirían cobrar todos los valores que nos adeudan.



En función del desarrollo de cada contrato vigente, se tomará las decisiones que más convengan para el futuro de la Compañía.

Atentamente,



Jorge Vásquez Egas

Gerente General

POYECTAR SOLUCIONES CIA. LTDA. PROYECSOLUTIONS

